

## **MAUER - Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse**



**Objektnummer: 960/70123**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Gesamtmiete</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.490,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



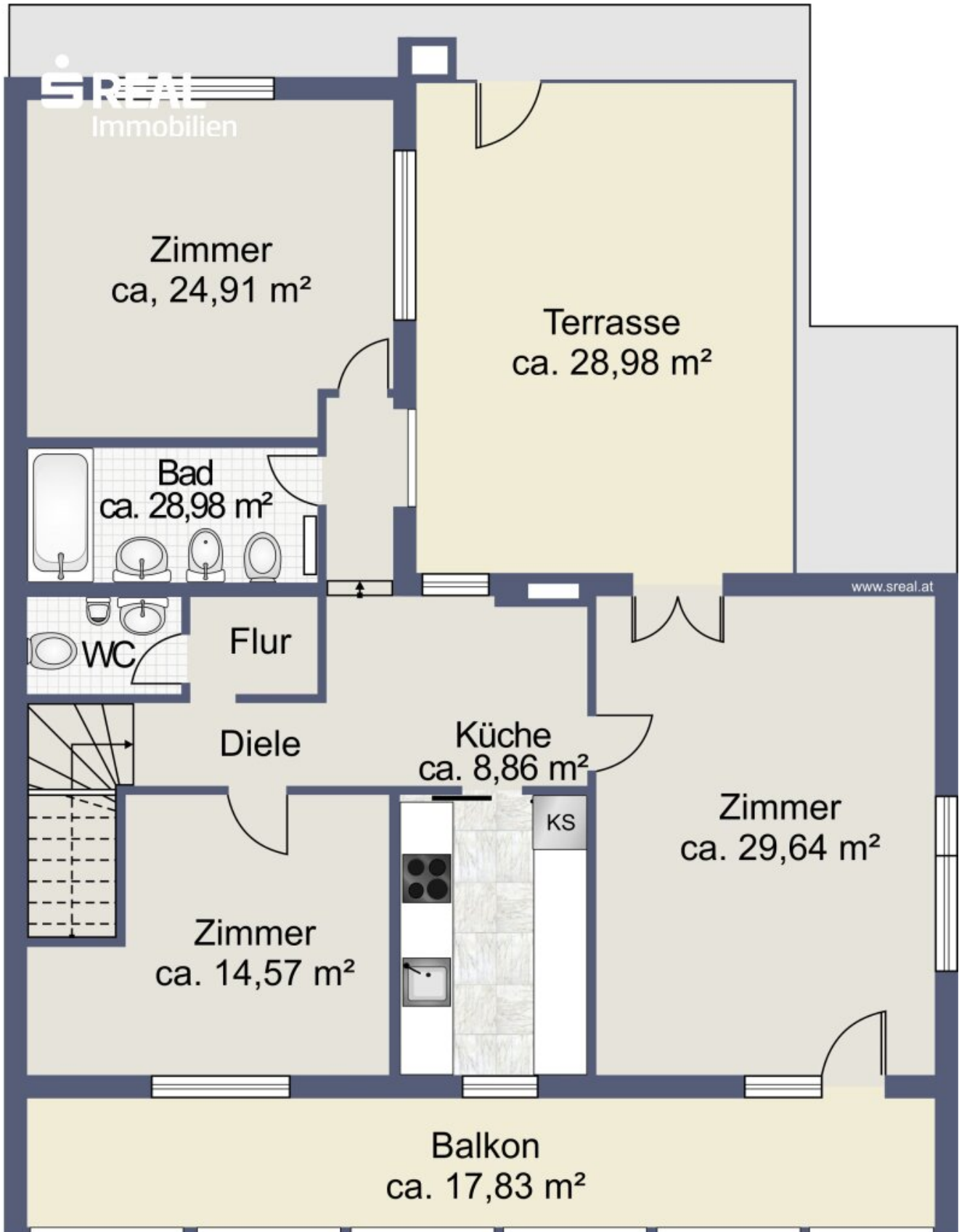




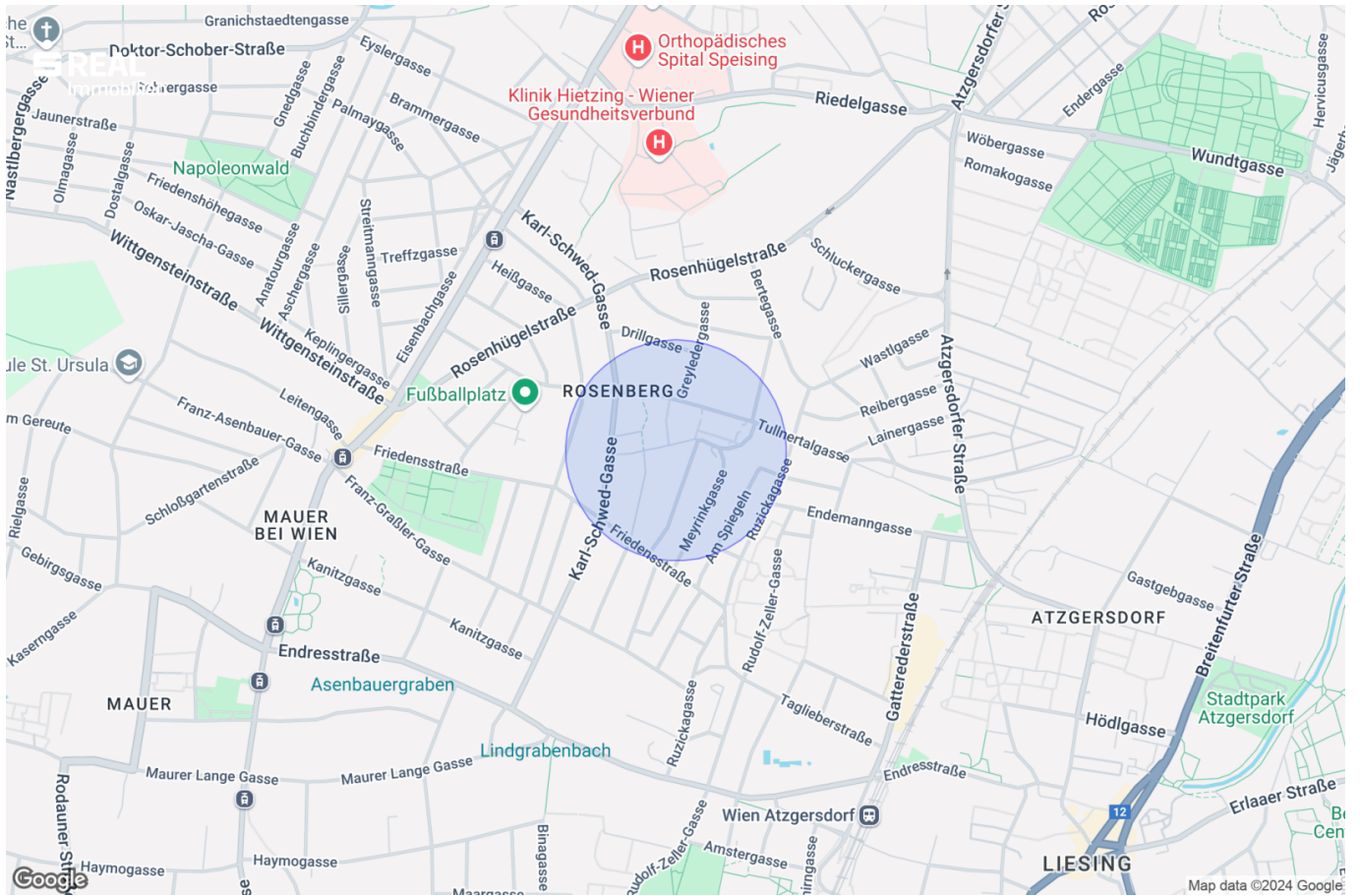








Skizze Obergeschoss





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Zweifamilienhauses. Diese helle und ruhige Wohnung bietet auf rund 107 m<sup>2</sup> komfortablen Wohnraum mit einem wunderbaren Blick ins Grüne.

### Highlights der Wohnung:

- **Großzügige Terrasse:** Die große Terrasse ist ideal für sonnige Stunden im Freien, mit herrlichem Blick ins Grüne und ausreichend Platz für gemütliche Möbel und Pflanzen.
- **Raumaufteilung:**
  - **Zwei Schlafzimmer:** Ruhige und lichtdurchflutete Räume, die sich sowohl als Schlaf- als auch als Arbeitszimmer eignen.
  - **Wohnzimmer:** Einladend und geräumig, mit viel Tageslicht und Zugang zum Balkon.
  - **Balkon:** Ein zusätzlicher Balkon bietet einen weiteren Rückzugsort im Freien.
  - **Getrennte Küche:** Die Küche ist bis auf den Kühlschrank voll ausgestattet und bietet alles, was das Herz begehrt – ideal für alle, die gerne kochen und Wert auf eine separate Küche legen.
- **Lage & Infrastruktur:** Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, die sich durch ihre grüne Umgebung und hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend:
  - **Straßenbahnlinie 60** bringt Sie schnell zur U4-Station Hietzing.
  - **Buslinien 58B und 60A** in unmittelbarer Nähe.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Miete von EUR 1.490,- beinhaltet den Hauptmietzins, die Betriebskosten und die allfälligen Steuer. Die Energiekosten (Strom, Gas, Wasser) werden separat abgerechnet.

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine ruhige Lage und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Hier finden Sie einen Ort zum Wohlfühlen in einer der attraktivsten Gegenden der Stadt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap